

### **Tjänsteutlåtande**

Utfärdat 2023-05-26

SBN 2023-06-20

Diarienummer SBF-2023-0001

(LIS diarienummer 0311/20)

Handläggare

Viveca Risberg

Telefon: 031-368 16 45

E-post: [viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se](mailto:viveca.risberg@stadsbyggnad.goteborg.se)

## **Samråd om detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs**

### **Förslag till beslut**

I stadsbyggnadsnämnden

Genomföra samråd om detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs.

### **Sammanfattning**

Planområdet är beläget vid Fräntorps Folkets Hus i Fräntorpsparken, knappt 6 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmarken blir så litet som möjligt. Planförslaget innebär möjlighet att bygga sex lägenheter, totalt 750 m<sup>2</sup> BTA fördelade på två våningar, varav den ena är en suterrängvåning. Byggrätt ges även för befintlig transformatorstation längst i norr. Trottoaren norr om BmSS breddas.

### **Bedömning ur ekonomisk dimension**

Planarbetet kan utföras inom förvaltningens budget. Planavtal har tecknats med intressent.

### **Förväntad inverkan på stadens driftskostnader och investeringar**

Exploateringsförvaltningen bedömer i detta tidiga skede att detaljplanen har behov av breddning av befintlig trottoar inom allmän plats gata. I anslutning till planområdet finns allmän plats i form av park och gata.

Stadsfastighetsförvaltningen är exploatör och ansvarar således för utbyggnaden på kvartersmarken. Ett kommuninternt markupplåtelseavtal ska upprättas mellan exploateringsnämnden och stadsfastighetsnämnden.

### **Ekonomisk karaktär på närområdet och omvärlden**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

### **Förväntad inverkan på den enskilde invånaren**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Förutsättningar för lokala näringsidkare**

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

## **Bedömning ur ekologisk dimension**

Träd som växer i området är alm, ask, björk, hägg, lönn och bok. Flera av träden är grova och åtminstone ett har hållighet vilket gör att de räknas som särskilt skyddsvärda träd vilket innebär att samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken med länsstyrelsen kan krävas om de behöver tas bort.

De lövträd som behöver tas ner för att kunna uppföra den planerade bebyggelsen kommer att kompenseras genom att nya lövträd planteras i närområdet. Även den ängsliknande gräsytan som tas i anspråk i södra delen av planområdet kommer att kompenseras, bland annat genom att närliggande gräsytor ställs om till ängsmark. Träd som ska sparas behöver skyddas i samband med byggnationen. Nedtagna träd kan om möjligt och placeras ut i övriga delar av parken.

Då kompensationsåtgärder ska vidtas bedöms den sammanlagda påverkan på naturmiljön bli mycket liten.

## **Bedömning ur social dimension**

Planens påverkan på områdets sociala värden bedöms vara litet. Planen har utformats för att påverka både parkmark och kommunikationsstråk så lite som möjligt.

Enligt den sociala konsekvensanalys som tagits fram får planen främst påverkan lokalt på platsen och i dess närmiljö. På stadsdelsnivå uppmärksammas dock att Fräntorps- och Sävenäsbor med behov av särskild service ges ökade möjligheter att få boende i samma stadsdel som familj och vänner.

Barnkonventionen är svensk lag sedan 2020. Barns bästa har bedömts och beaktats vid framtagande av planförslaget. En barnkonsekvensanalys samt en social konsekvensanalys har utförts inom ramen för detaljplanearbetet.

Tillgången till ytor för fri lek bedöms vara fortsatt god. Alla funktioner och möjligheter som finns idag kommer att finnas kvar när boendet är uppfört. Eventuella aktiviteter som förekommer på den plana yta som tas i anspråk av boendet bedöms kunna utföras till exempel på fotbollsplanen.

Vissa barn kan dock bli skrämde av olika typer av utagerande beteende som de är ovana vid vilket kan få dem att känna obehag när de passerar boendet. Å andra sidan kan närboende barn kan få en ökad förståelse för andra människors situation och förutsättningar.

## **Bilagor**

### **Planhandlingar**

1. Plankarta med bestämmelser, grundkarta och illustrationsritning
2. Planbeskrivning

### **Övriga handlingar**

3. Byggnadsnämndens tidigare fattade beslut

### **Utredningar**

4. Naturvärdesbedömning
5. Bullerutredning

## Ärendet

Beslutet innebär att samråd om detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs kan genomföras. Planförslaget kommer att vara på samråd i augusti och september 2023.

## Beskrivning av ärendet

### Planförslaget

Planområdet är beläget vid Fräntorps Folkets Hus i Fräntorpsparken, knappt 6 kilometer öster om Göteborgs centrum. Planområdet omfattar cirka 0,15 hektar och ägs av Göteborgs Stad.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ett gruppboende med bostäder med särskild service, ett så kallat BmSS-boende, samtidigt som intrånget i befintlig parkmarken blir så litet som möjligt. Planförslaget innebär möjlighet att bygga sex lägenheter, totalt 750 m<sup>2</sup> BTA fördelade på två våningar, varav den ena är en suterrängvåning. Byggrätt ges även för befintlig transformatorstation längst i norr. Trottoaren norr om BmSS breddas.

De viktigaste stadsbyggnadsidéerna i förslaget är att anpassa byggnaden till terrängens lutning och intilliggande parkmark bland annat genom att låta en befintlig hitflyttad ek nordväst om planområdet få möjlighet att utvecklas till ett fullvuxet träd utan att komma i konflikt med bebyggelsen inom planområdet.

Gestaltningssidéerna samt fastighetens avgränsning i söder i relation till den kuperade terrängen kommer att studeras vidare inför granskning i samarbete med stadsfastighetsförvaltningen vilken i april 2023 övertog ansvaret för att arbeta fram ritningsunderlag till planarbetet från stadsledningskontoret.

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Genom att planområdet anpassats till terrängförhållanden och befintliga gångstråk, samt att kompensationsåtgärder krävs för de större lövträd som behöver tas ned, bedöms planförslaget även överensstämma med översiktsplanen vad gäller anpassning till de naturgivna förutsättningarna och den gröna strukturen.

Översiktsplanen anger i avsnittet om gestaltad livsmiljö att den övergripande inriktningen för stadsbyggnandet ska vara kvartersstadens och trädgårdsstadens struktur.

Enligt stadens budget ska planering och byggnation av nya flerbostadshus hålla hög arkitektonisk kvalitet exempelvis genom planering av klassisk, traditionell arkitektur.

Gällande detaljplaner akt 2-2110 och 2-2264 anger båda park. Genomförandetiden har gått ut.

### Bakgrund

Fastighetskontoret (numera exploateringsförvaltningen) inkom med en ansökan om att upprätta detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen. Stadsbyggnadskontoret beslutade på delegation 2019-10-30 om positivt planbesked.

Byggnadsnämnden beslutade 2019-12-17 genom godkännande av startplan 2020 att uppdraga åt stadsbyggnadskontoret att upprätta detaljplan för bostäder vid Hembyggarevägen. Ett förslag till samrådshandling har tagits fram.

## Ärendets handläggning

Detaljplanen upprättas enligt PBL (2010:900, SFS 2014:900). Planen bedöms vara av den karaktären att den ska hanteras med standard planförfarande och antas av kommunfullmäktige.

Byggnadsnämnden har tidigare beslutat:

BN 2019-12-17                      att godkänna startplan för år 2020 där detaljplanen ingår  
som Detaljplan för bostäder med särskild service vid  
Hembyggarevägen inom stadsdelen Sävenäs.

## Stadsbyggnadsförvaltningens bedömning

Förvaltningen genomför en undersökning om betydande miljöpåverkan enligt PBL 5 kap. 11 § och Miljöbalken (MB) 6 kap. 6 § för aktuell detaljplan. Förvaltningen har preliminärt bedömt att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningssamråd med länsstyrelsen samordnas med plansamrådet.

Behovet av ett nytt BmSS i stadsdelen har ställts mot bevarande av grönytor, skyddsvärda träd och en kallmurad stödmur samt de närboendes tillgänglighet till Fräntorpsparken. Bedömningen har gjorts att intrånget i Fräntorpsparken blir litet i förhållande till parkens storlek, men att andelen plan yta påverkas negativt i den i stora delar kuperade parken. Den föreslagna placeringen tar hänsyn till befintliga funktioner i parken och påverkar inte heller de gång- och cykelstråk som leder genom parken. Sammantaget görs bedömningen att konsekvenserna av planförslaget blir acceptabla både med tanke på kringboende och påverkan på Fräntorpsparken.

Planområdet berörs av Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad baserat på en historisk stadsplaneanalys, dnr 0120/16, framtaget 2016 - 2018 på uppdrag av Byggnadsnämnden och Fastighetsnämnden. Förvaltningen bedömer att den förlängning av Krokusgatan som Förslag till Göteborgs utvidgade innerstad visar för att binda ihop Krokusgatan med Hembyggarevägen fortsättningsvis är möjlig att genomföra. Den nya byggnaden är placerad och orienterad så att gatan kan genomföras norr om fastigheten.

Förvaltningen har bedömt och beaktat barns bästa vid framtagande av planen. Möjligheten att ta sig till olika delar av parken så som lekplats och bollplan påverkas inte nämnvärt av det planerade BmSS-boendet. Det trafiktillskott som boendet genererar bedöms inte vara av den storlek att det påverkar trafiksäkerhet för barn på väg till skola eller andra aktiviteter.

Planen bedöms inte generera ett behov av förskoleplatser eftersom avsikten är att uppföra ett boende med särskild service.

## Stadsbyggnadsförvaltningen

Henrik Kant

Stadsbyggnadsdirektör

Karoline Rosgardt

Tf. Avdelningschef Detaljplan